



J. Dixlaan 40 - Heemstede

Vraagprijs € 935.000,00

Omschrijving

Royale gezinswoning met aanlegsteiger in Heemstede-Zuid.

Op zoek naar een instapklare gezinswoning op een toplocatie? Deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning biedt werkelijk alles: een zonnige tuin aan het water met eigen aanlegsteiger, twee privéparkeerplaatsen voor de deur, 5 slaapkamers én een werkkamer, een groene en rustige omgeving met strand en natuur op fietsafstand, en perfecte verbindingen naar Amsterdam, Haarlem en Schiphol.

En dat alles zonder last te hebben van overvliegende vliegtuigen. Kortom: dé perfecte ligging.

Indeling

Begane grond

- Rustige, kindvriendelijke laan met groen plantsoen naast het huis.
- Oprit met twee privéparkeerplaatsen en de aanwezigheid van een laadpunt voor elektrische auto's.
- Entree met meterkast en vernieuwd toilet.
- Uitgebouwde woonkamer met eikenhouten parketvloer, veel lichtinval en rookkanaal voor hout- of pelletkachel.
- Luxe open keuken aan de voorzijde met complete inbouwapparatuur.
- Extra ruimte (nu kantoor/praktijk/hobbyruimte) met aparte ingang en eigen verdieping erboven.

Eerste verdieping

- Voorzijde: royale slaapkamer.
- Achterzijde: twee slaapkamers, waarvan één met grote wandkast.
- Moderne badkamer (2018) met inloopdouche (regendouche + handdouche), zitje, dubbele wastafel, toilet en bidet. Vloerverwarming aanwezig.

Tweede verdieping (zolder)

- Vaste trap naar een ruime zolder, eenvoudig in te delen als 1 of 2 extra slaapkamers.
- Wasruimte met CV-installatie, 200 liter boiler aangesloten op 2 zonnecollectoren, en aansluitingen voor wasmachine/droger.

Tuin en water

- Achtertuin op het zuidwesten, ca. 8 meter diep.
- Twee terrassen, waarvan één direct aan het water.
- Eigen water (ca. 70 m²) met aanlegsteiger – vaar zo naar de Ringvaart en verder Nederland in!
- Schuur aanwezig.

Omgeving

- Gelegen op Prinseneiland in Heemstede-Zuid: rustig, groen en kindvriendelijk.
- Direct naast het huis: een groen plantsoen met prettige burensfeer.
- Natuurgebieden in de buurt: Overplaats met monumentale bomen, Groenendaalse Bos, Bennebroekbos en Landgoed Hagenduin.
- Fietsend naar de Amsterdamse Waterleidingduinen of het strand van Zandvoort.
- Speeltuin Linnaeushof (grootste van Europa) op enkele minuten lopen.
- Scholen iets verderop, dichtbij maar zonder geluidsoverlast.
- Supermarkten op loopafstand, Heemstede-centrum op 10 minuten fietsen.
- Goede bereikbaarheid richting Haarlem, Amsterdam, Schiphol, Leiden en Zandvoort.
- Bushaltes met verbindingen naar NS-stations Heemstede-Aerdenhout en Haarlem op loopafstand.
- Geen overlast van overvliegende vliegtuigen; er is geen vliegroute over de wijk.

Highlights

- Woonoppervlakte: ca. 162 m²
- Inhoud: ca. 563 m³



- Perceel met ca. 70 m² eigen water en aanlegsteiger
- Energielabel A
- 9 zonnepanelen (elektriciteit)
- 2 zonnecollectoren + boiler (warm water)
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Twee eigen parkeerplaatsen met mogelijkheid voor laadpunt elektrische auto
- Gratis parkeren in de buurt
- Badkamer vernieuwd in 2018
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020

Waarom dit huis?

Tien jaar geleden kozen wij voor dit huis vanwege de unieke ligging, het vele groen, de zonnige tuin aan het water en de prettige buurt. Met het comfort van parkeren voor de deur, de gezelligheid van het plantsoen en de nabijheid van stad, strand en natuur is dit de ideale plek voor een gezin.

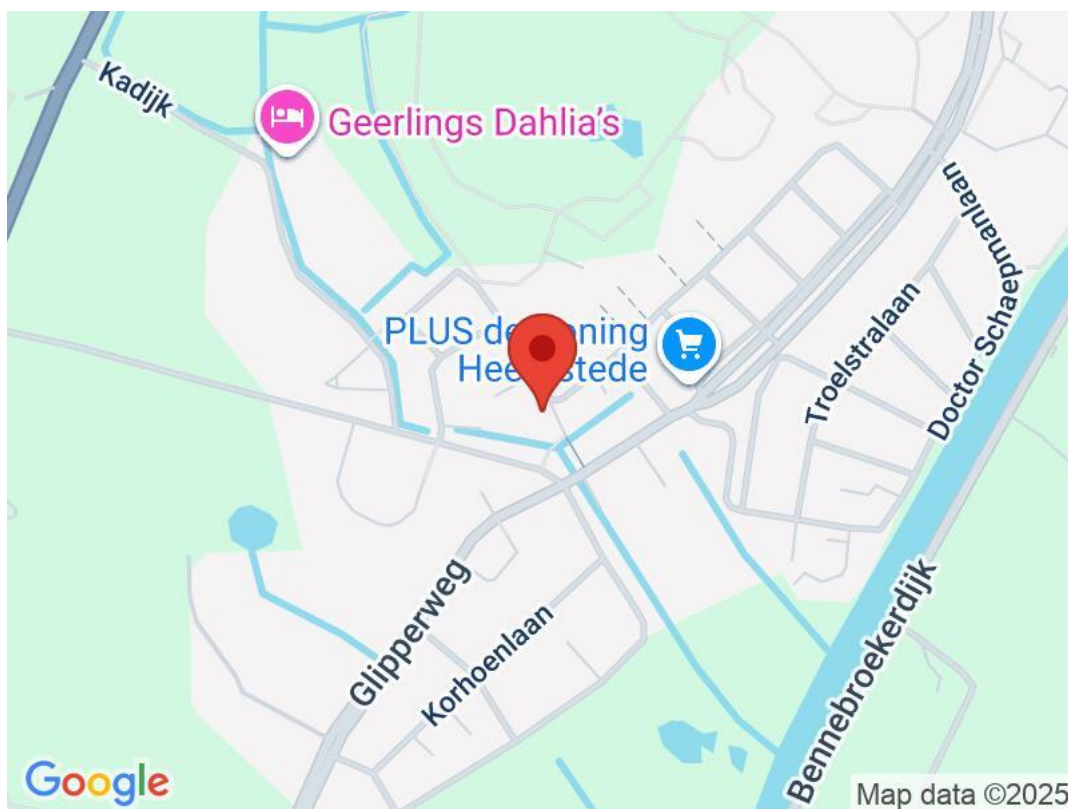
Perfecter kan bijna niet!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 935.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 563 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 162 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin 67 m ²
Garage	: Carport, Parkeerplaats
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

J. Dixlaan 40
2104 CG HEEMSTEDE





































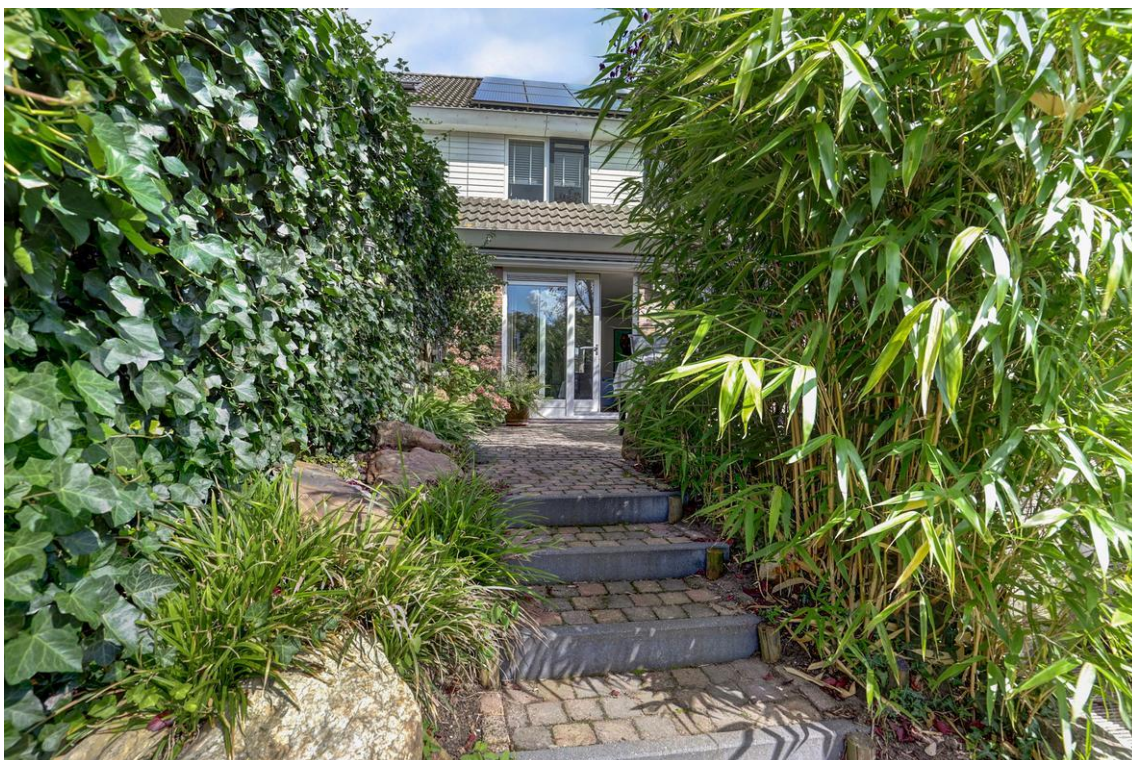
















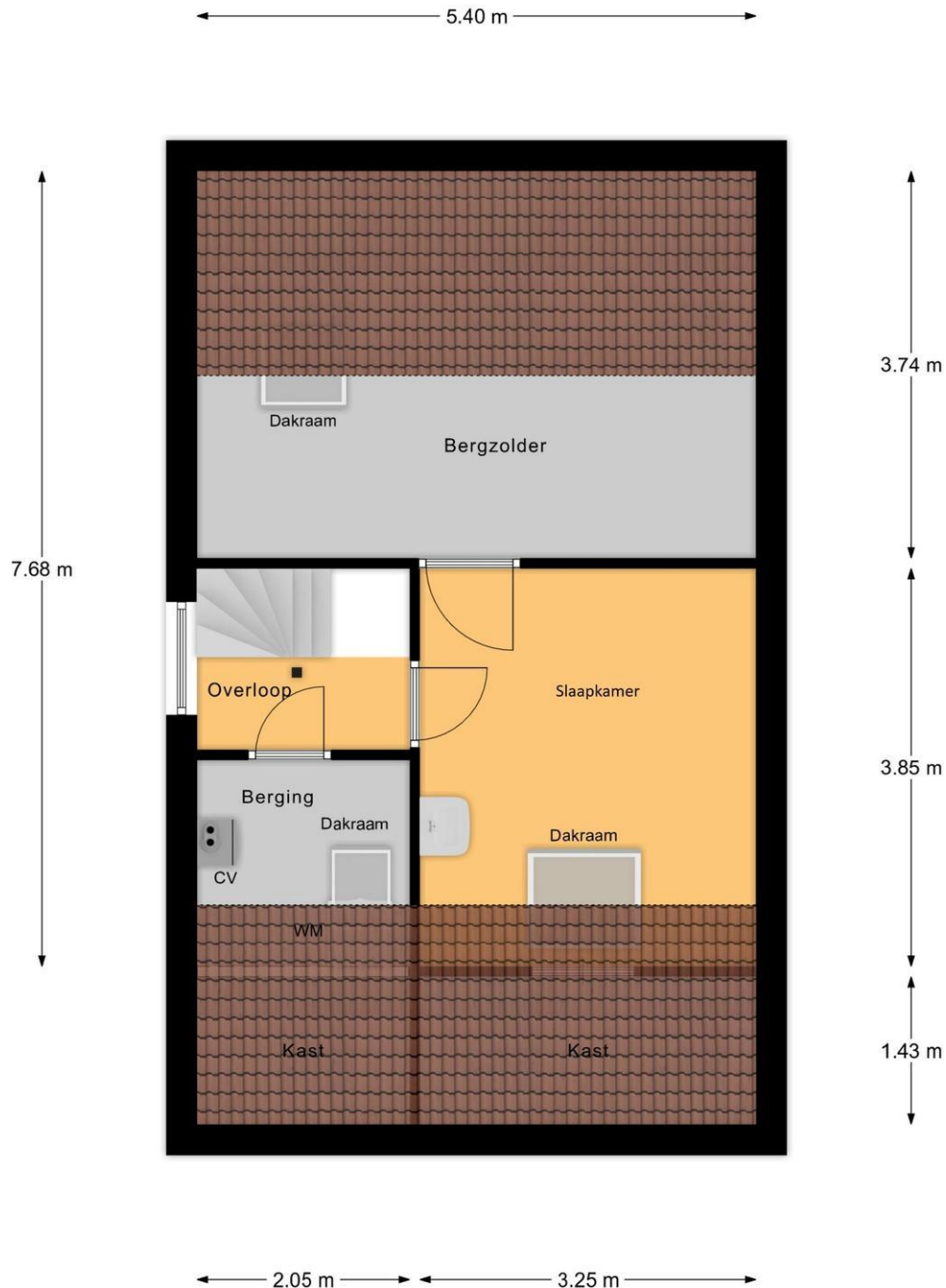




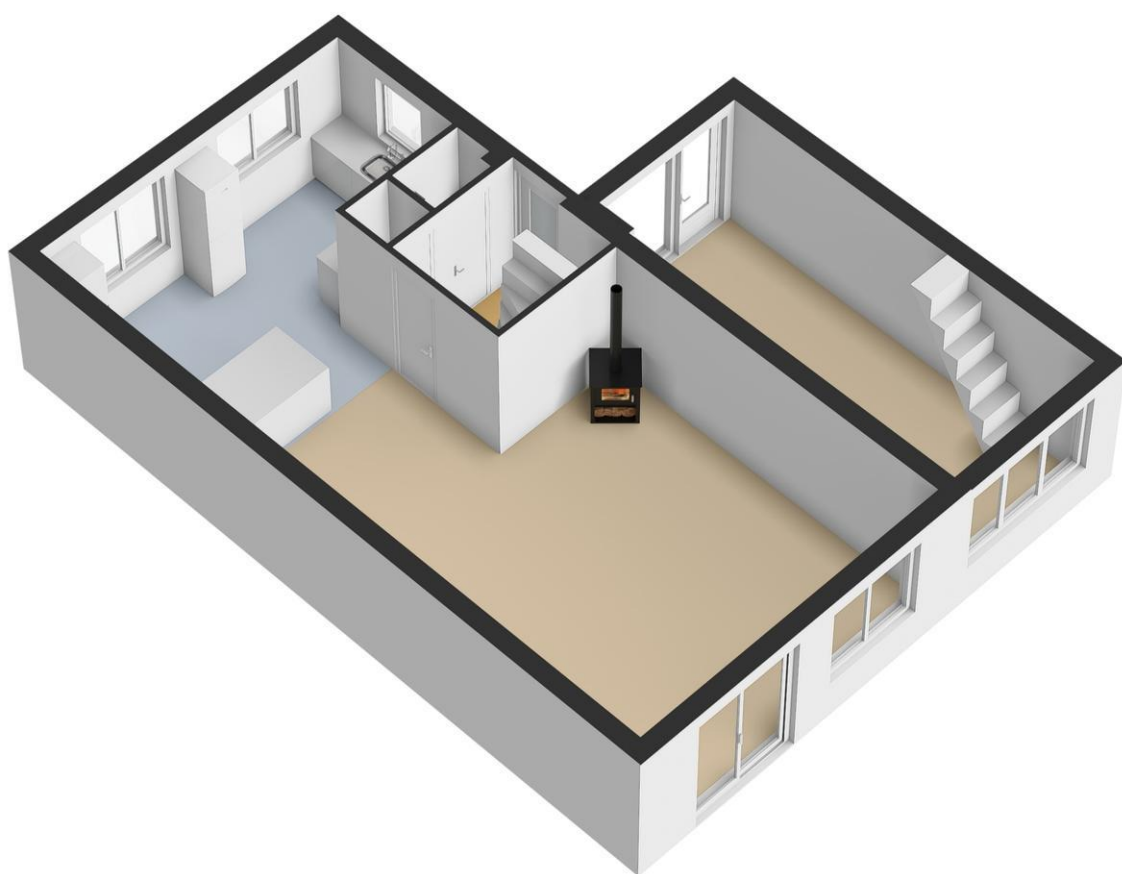
Begane Grond



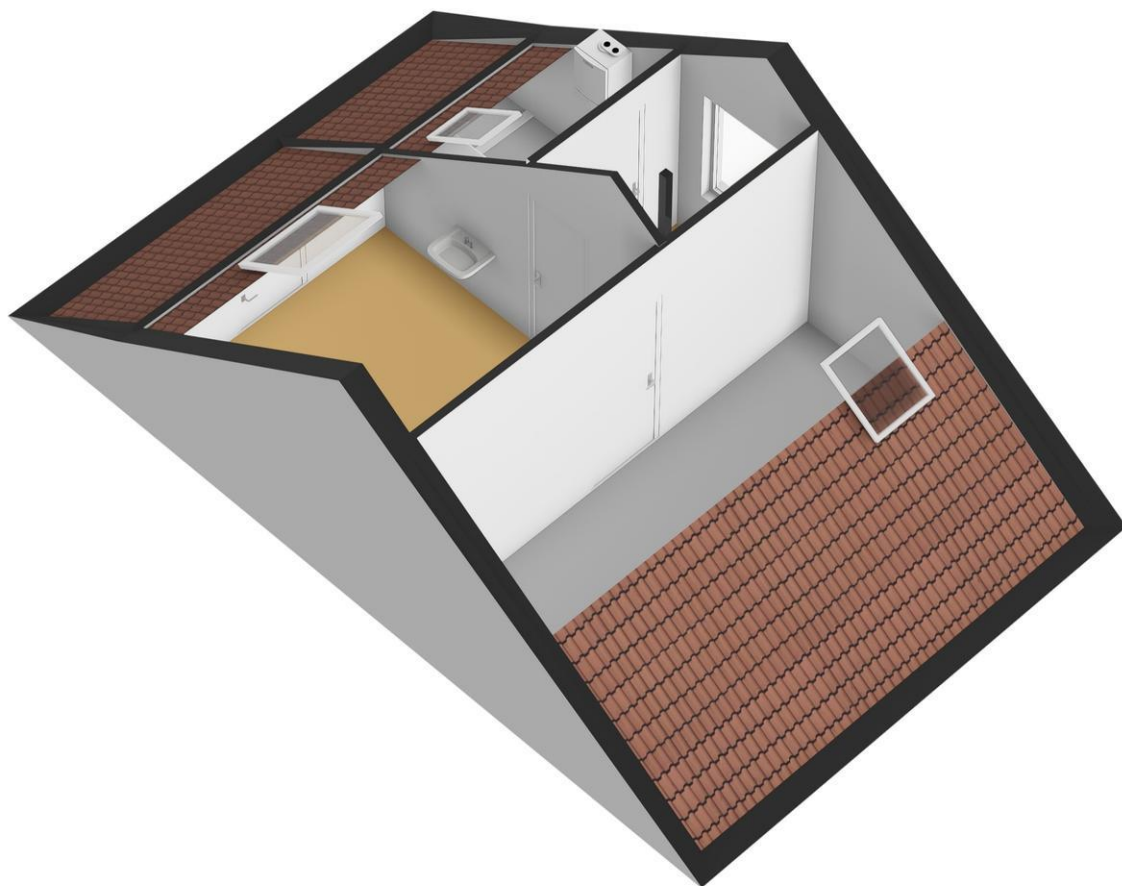
1e Verdieping



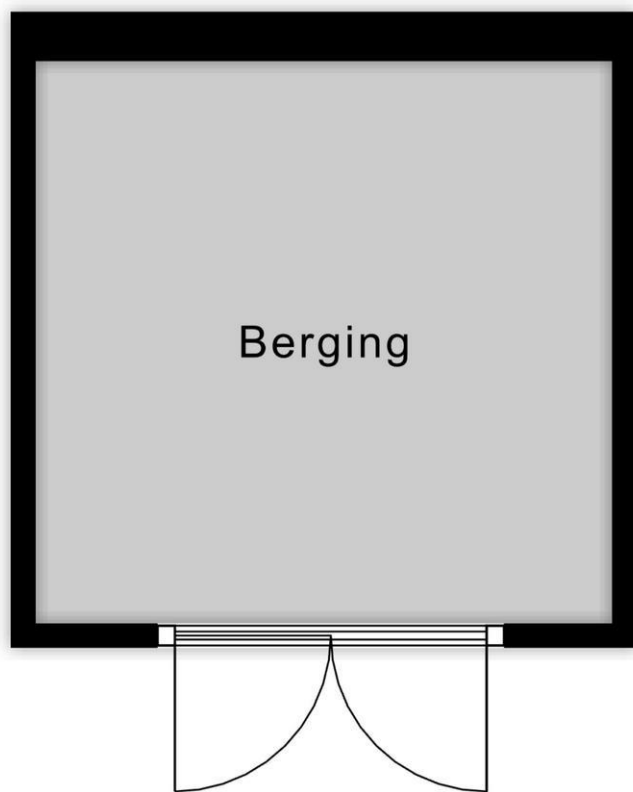
Zolder





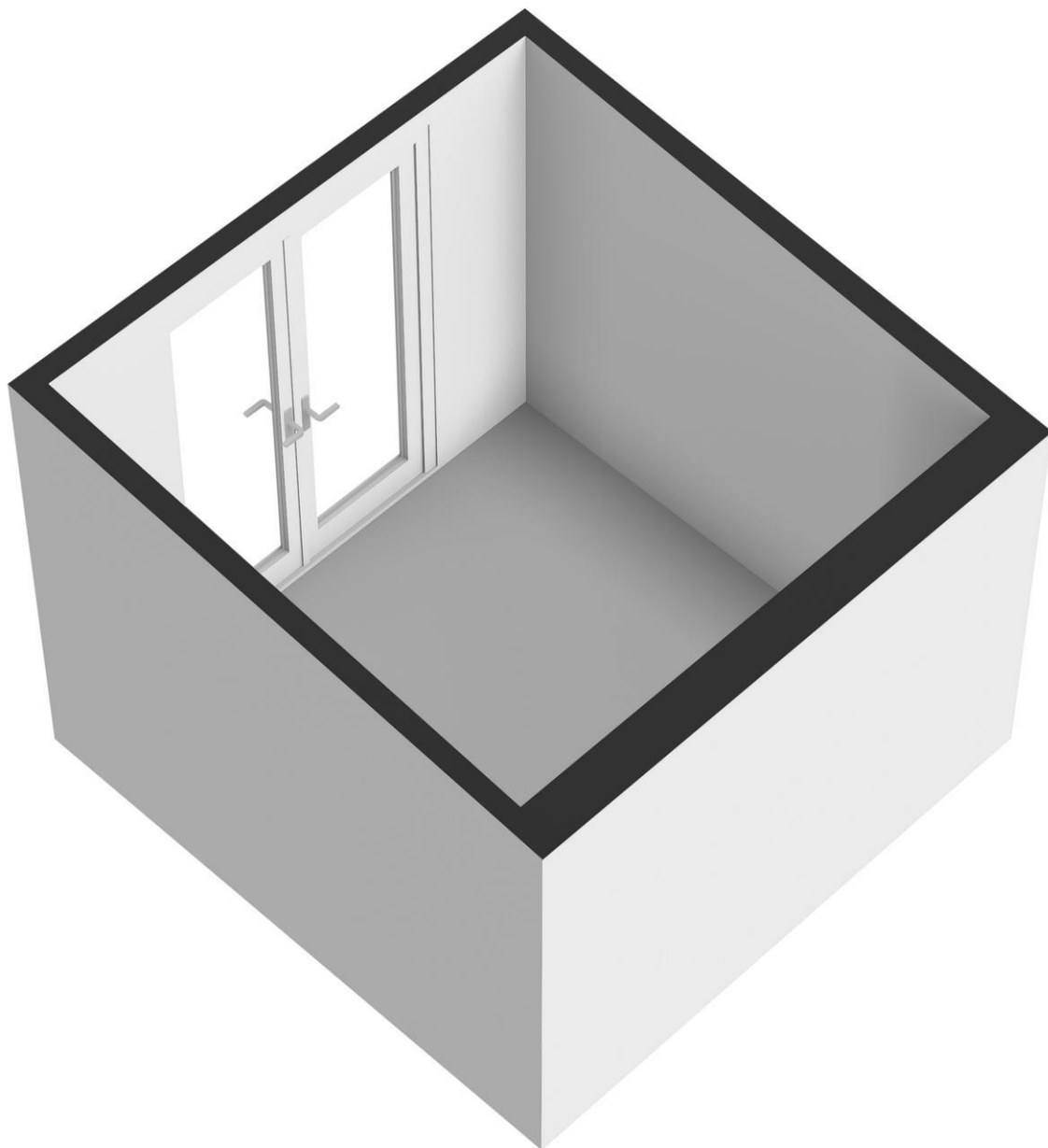


← 2.33 m →



2.27 m

Berging



Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl